



WONING INFORMATIE

## Schakelstraat 26, Westwoud

VRAAGPRIJS €345.000 K.K.



E [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl) • [www.optimamakelaardij.nl](http://www.optimamakelaardij.nl)

T 0229 50 66 90 A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker



**Optima**  
MAKELAARDIJ



Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt. Een spannende periode breekt aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopende partij. Uiteraard is/zijn de verkoper(s) zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook ons uw mening te laten weten, zodat wij de verkoper(s) daarover kunnen inlichten.

Indien u op dit moment eigenaar bent van een woning kunnen wij u vrijblijvend een indicatie geven van de te verwachten opbrengst en inzicht bieden in de verkoopmogelijkheden. Buiten deze brochure doen wij nog veel meer om een woning te verkopen.

Op ons kantoor of bij u thuis bespreken we graag vrijblijvend de mogelijkheden met u.

Mocht u verder vragen hebben over:

- een gratis waardebeoordeling voor uw eigen woning
- verkoop van uw woning
- verhuur van uw woning
- taxatie van uw woning

Heeft u vragen of bent u geïnteresseerd in onze diensten dan kunt u ons altijd bellen of mailen op:

Tel: 0229-506690

Mail: [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

Met vriendelijke groet,  
Team Optima Makelaardij

















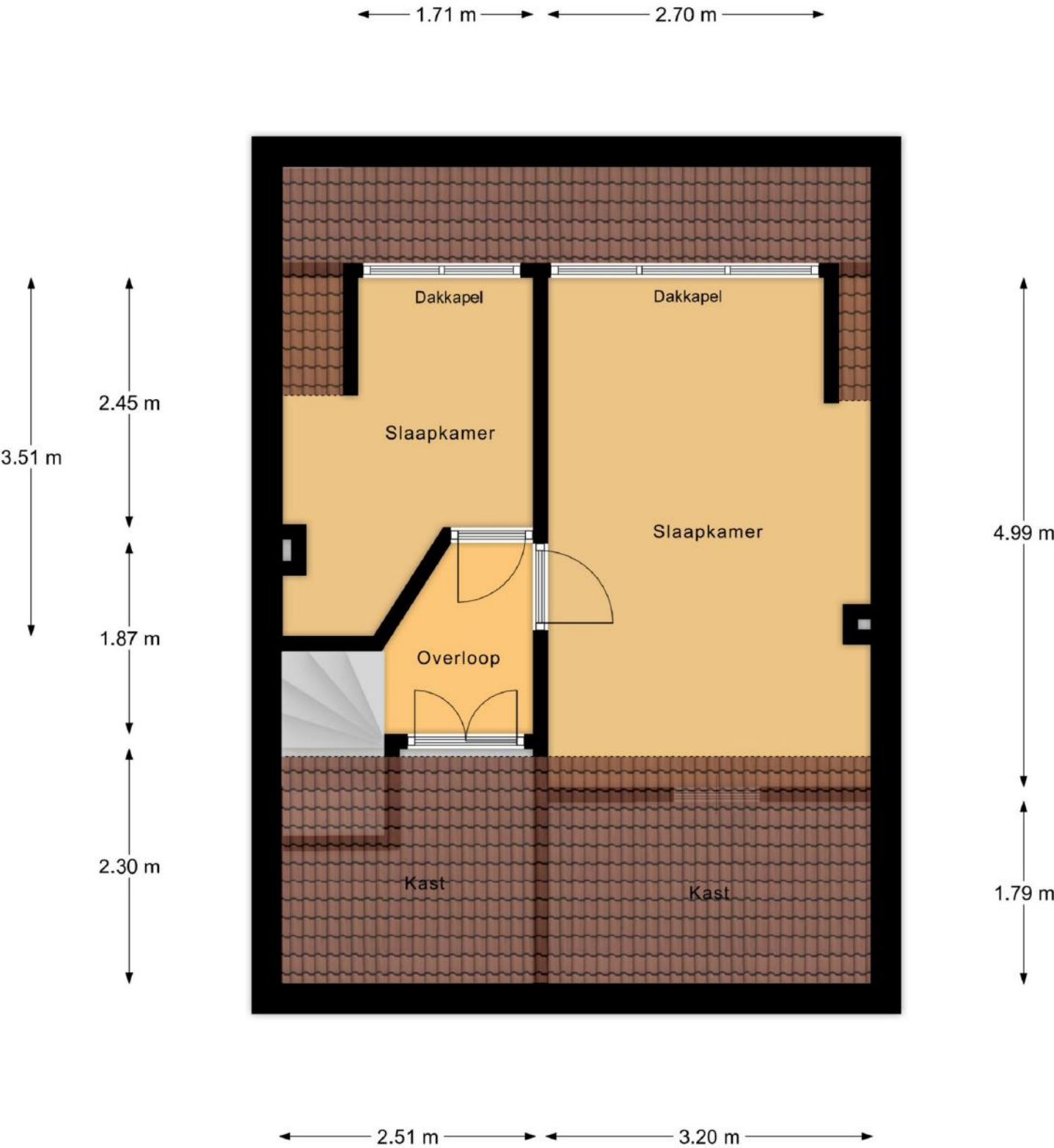




Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Nette en instapklare tussenwoning welke in 2022 nog een flinke metamorfose heeft gehad. Graag schetsen wij een overzicht van de uitgevoerde werkzaamheden:

- Nieuwe keuken met eiland en koffiebar;
- Vloerverwarming begane grond;
- Stucwerk begane grond en 1e verdieping;
- CV ketel (Intergas) vernieuwd;
- 6 zonnepanelen;
- Meterkast vernieuwd alsmede de bedrading op begane grond/1e verdieping;
- Voor- en achtertuin vernieuwd inclusief drainage;
- In 2023 geplaatste veranda met glazen schuifpui.

Het betreft dan ook een woning welke u zo kunt betrekken. De woning beschikt over 4 slaapkamers en is aan de achterzijde gedeeltelijk uitgebouwd ten behoeve van de bijkeuken. Op loopafstand van de woning bevindt zich een speeltuin, school en openbaar vervoer (bus). Uitvalswegen richting Amsterdam en Lelystad zijn bereikbaar op korte afstand. In de wijk is meer dan voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

### BEGANE GROND

De entree geeft u toegang tot de hal met meterkast, garderobe, trapopgang, trapkast en het toilet. Het woongedeelte beschikt over een straatgerichte zithoek en tuingerichte keuken/eethoek. Deze open keuken met eiland en koffiebar is in 2022 vernieuwd en voorzien van diverse apparatuur als een vaatwasser, inductie kookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel (Bora), combimagnetron, quooker en een koel/vriescombinatie. De woonkamer met dubbel openslaande deuren naar de tuin heeft gestrukte wanden/plafonds en is te typeren als doorzonkamer. In 2022 is de begane grond voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met laminaattegels. Via de keuken bereikt u de aangebouwde bijkeuken met praktische bergkast en aansluitingen voor wasmachine/droger en de opstelling van de cv ketel. Ook vanuit deze uitbouw heeft u toegang tot de tuin.

### 1E VERDIEPING

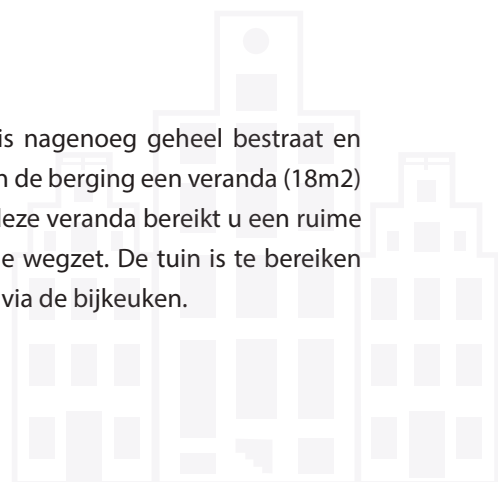
Via de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers, separaat toilet, bergkast en de badkamer. De badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een designradiator, inloopdouche en een wastafelmeubel. Alle slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

### 2E VERDIEPING

Op de 2e verdieping bereikt u middels de overloop een bergkast, ruime vierde slaapkamer met kunststof dakkapel en een kantoorkamer.

### TUIN

In 2022 zijn zowel de voor- als achtertuin vernieuwd. De tuin is nagenoeg geheel bestraat en derhalve onderhoudsvriendelijk. In 2023 is tussen de bijkeuken en de berging een veranda (18m<sup>2</sup>) gebouwd welke afsluitbaar is middels een glazen schuifpui. Via deze veranda bereikt u een ruime berging (18m<sup>2</sup>), ideaal voor de stalling van uw fietsen of overige wegzet. De tuin is te bereiken middels een achterom, dubbele deuren vanuit de woonkamer of via de bijkeuken.





### OVERDRACHT

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Vraagprijs        | €345.000,- kosten koper |
| Status            | beschikbaar             |
| Aanvaarding       | in overleg              |
| Eigendomssituatie | volle eigendom          |

### BOUW

|                |                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------|
| Soort woonhuis | woonhuis, tussenwoning, ééngezinswoning                    |
| Soort bouw     | bestaande bouw                                             |
| Bouwjaar       | 1970                                                       |
| Soort dak      | Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen. |

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte              | 125 m <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 18 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte           | 18 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte           | 167m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                       | 436 m <sup>3</sup> |

### INDELING

|                       |                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 6 kamers (4 slaapkamers & 1 werkkamer)        |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer                                    |
| Badkamervoorzieningen | vaste wastafel, inloofdouche, separaat closet |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                   |

### ENERGIE

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Energie label | C                        |
| Verwarming    | CV Ketel 2022 (Intergas) |
| Warm water    | CV Ketel 2022 (Intergas) |
| Zonnepanelen  | 6 stuks (2022)           |

### BUITENRUIMTE

|         |                                 |
|---------|---------------------------------|
| Ligging | in een woonwijk,                |
| Tuin    | achtertuin, achterom bereikbaar |
| Ligging | Noord-oost                      |





### ANDERE OVEREENKOMSTEN OVERIGE GEGEVENS

Er zijn na de eigendomsverkrijging geen andere notariële- of onderhandse overeenkomsten gesloten aangaande het pand.

### EIGENDOM EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Het betreft volle eigendom. Er zijn geen bijzondere verplichtingen bekend.

### PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er is geen voorkeursrecht, ruilverkaveling, onteigening bekend dan wel overige publieksrechtelijke beperkingen bekend.

### KADASTRALE GRENZEN

De werkelijke (bebouwde) situatie wijkt niet af van kadastrale grenzen.

### VERHUUR

De woning is niet (gedeeltelijk) verhuurd.

### PROCEDURES

Er zijn geen procedures bekend.

### MONUMENT/BESCHERMD STAD- OF DORPSGEZICHT

De woning is geen gemeentelijk monument dan wel een beschermd stad- of dorpsgezicht.

### PREMIES EN SUBSIDIES

De woning valt niet onder enige premie- of subsidieregeling. Evenmin zijn er premies of subsidies verstrekt die kunnen worden teruggevorderd.

### AANSCHRIJVINGEN

Overheid of nutsbedrijven hebben geen verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd dat te doen. Het pand is nooit onbewoonbaar verklaard geweest.

### VERBOUWINGEN

Er zijn geen verbouwingen uitgevoerd waarvoor een bouwvergunning nodig was.

### INSTALLATIES

Warm water: CV-ketel 2022 (eigendom)

Verwarming: middels vloerverwarming& radiatoren

### BELASTING

Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtbelasting bij aankoop van een woning, onder de €510.000,- mits de koper de woning zelf gaat bewonen en starters vrijstelling van overdrachtsbelasting niet eerder heeft ontvangen.

Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2% overdrachtsbelasting. Voor beleggers geldt een overdrachtsbelasting van 10.4%.

Voor verdere informatie en voorwaarden, zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/vraag-en-antwoord/vrijstellingoverdrachtsbelasting>

### GEBRUIK

Het object is in gebruik en wordt geleverd met woonbestemming.

### GEBREKEN

Er zijn geen bezwaren of gebreken aan de technische installaties bekend.

### VERONTREINIGING

Verkoper is niet bekend met enige vorm van verontreiniging

### HUUR/LEASE

Er zijn geen huur/lease overeenkomsten.

### VOORSCHOT ENERGIENOTA'S

bewonerse samenstelling: volwassene(n): 2

kinderen: 1

Gas/ Elektra €120,- per maand





### GEGEVENS BIDINGEN

Indien u interesse heeft in deze woning, nodigen wij u van harte uit om een voorstel uit te brengen. Als u niet dagelijks een woning koopt raden wij u aan om zich te laten begeleiden door een eigen aankoopmakelaar.

### ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Voorwaarden die in de koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Indien een voorwaarde in vervulling gaat, kan de overeenkomst (meestal kosteloos) worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde kan onder meer betrekking hebben op de financiering, het verkrijgen van een verblijfsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

### NOTARIS

De notaris is ter keuze van de koper (tenzij anders vermeld). De keuze van de notaris dient bekend te zijn bij het tekenen van de koopakte. Indien de keuze valt op een notaris buiten de regio Hoorn, behouden we het recht voor om de daaraan verbonden extra kosten voor bijvoorbeeld reistijd of volmachten op de koper te verhalen.

### KOOPAKTE

Zodra er overeenstemming is over de koopsom, levering en voorwaarden, zullen de gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. We gebruiken hiervoor het (meest recente) model zoals is vastgelegd door vastgoedpro, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### BANKGARANTIE/WARBORG SOM

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper dient na mondelinge overeenstemming een bankgarantie/ waarborgsom (afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling) in handen van de notaris gesteld/ gestort te worden voor een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom.

### BEDENKTIJD

Een aspirant koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd gaat in nadat (een kopie van) de koopakte aan de aspirant koper is overhandigd.

### OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 55 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

### IDENTIFICATIE

Een aspirant koper dient zich te identificeren aan de hand van een geldig legitimatiebewijs in het kader van Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

E [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

W [www.optimamakelaardij.nl](http://www.optimamakelaardij.nl)

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker

